



BUREAU DE VAL DE BERRY

=====

Séance du Mercredi 17 Septembre 2025 à 10 H

=====

L'an DEUX MIL VINGT CINQ, le Mercredi 17 Septembre à 10 Heures, s'est réuni en présentiel, au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Bureau de Val de Berry.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St-Amand-Montrond
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
François DESCHAMPS	Membre – Président Entraide Berruyère Secrétaire de Séance
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité Qualifiée

ETAIENT EXCUSES :

Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny Pouvoir à Thierry CHATELIN
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint – Directeur des Finances
Emilie LARAINÉ	Directrice des Affaires Juridiques et Commandes Publiques
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Nadège BEDU	Assistante du Directeur Général

.....

La séance est levée à 11 H 00.

BUREAU DE VAL DE BERRY

Séance du Mercredi 17 Septembre 2025 à 10 H

**V - AUTORISATION DE POURSUIVRE LES ETUDES
MARCHÉ DE TRAVAUX – REHABILITATION THERMIQUE DE 20 LOGEMENTS
– BATIMENT OD – GROUPE 3046 A BOURGES**

Lors de la séance du 22 juin 2018, le Conseil d'Administration a validé le PSP fusionné et autorisé la réalisation des opérations de démolition et de réhabilitation indiquées dans lequel figure le projet suivant : Réhabilitation thermique de 20 logements – bâtiment OD – rue de Turly.

Le CEI du 8 juillet 2025 a donné un avis favorable sur le prix de revient et le plan de financement prévisionnels.

Le prix de revient prévisionnel est de 894 682,55€ TTC.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Cité Nombre de logements	3046 20			Opération globale			Résidentialisation ANRU			Réhabilitation		
	€ H.T	Taux de TVA LASM	Prix de revient Taux Réduit	€ H.T	Taux de TVA LASM	Prix de revient Taux Réduit	€ H.T	Taux de TVA LASM	Prix de revient Taux Réduit	€ H.T	Taux de TVA LASM	Prix de revient Taux Réduit
FONCIER	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
TRAVAUX €	762 960,00		804 922,80	46 247,00		48 790,59	716 713,00		756 132,22			
Résidentialisation	45 000,00	5,50%	47 475,00	45 000,00	5,50%	47 475,00		5,50%	0,00		5,50%	0,00
Lot 1 ITE	220 000,00	5,50%	232 100,00		5,50%	0,00	220 000,00	5,50%	232 100,00		5,50%	232 100,00
Lot 2 ETANCHEITE	78 000,00	5,50%	82 290,00		5,50%	0,00	78 000,00	5,50%	82 290,00		5,50%	82 290,00
Lot 3 VENTILATION	66 000,00	5,50%	69 630,00		5,50%	0,00	66 000,00	5,50%	69 630,00		5,50%	69 630,00
Lot 4 FERMETURE (VR solaires)	77 000,00	5,50%	81 235,00		5,50%	0,00	77 000,00	5,50%	81 235,00		5,50%	81 235,00
Lot 5 ELECTRICITE (Communs + Logements)	105 000,00	5,50%	110 775,00		5,50%	0,00	105 000,00	5,50%	110 775,00		5,50%	110 775,00
Lot 6 PEINTURE /REVETEMENT DE SOL (Cage d'escalier)	16 000,00	5,50%	16 880,00		5,50%	0,00	16 000,00	5,50%	16 880,00		5,50%	16 880,00
Lot 7 ISOLATION (plafonds caves)	25 000,00	5,50%	26 375,00		5,50%	0,00	25 000,00	5,50%	26 375,00		5,50%	26 375,00
Lot 8 PLOMBERIE (Ballon électrique + condamtion VO)	52 000,00	5,50%	54 860,00		5,50%	0,00	52 000,00	5,50%	54 860,00		5,50%	54 860,00
Sous station chauffage (hors AO)	60 000,00	5,50%	63 300,00		5,50%	0,00	60 000,00	5,50%	63 300,00		5,50%	63 300,00
Imprévus 2,77%	18 960,00	5,50%	20 002,80	1 247,00	5,50%	1 315,59	17 713,00	5,50%	18 687,22			
HONORAIRES	67 345,00		70 548,20	3 510,00		3 670,11	63 835,00		66 878,10			
Maitre d'œuvre 6,47%	44 240,00	5,50%	46 673,20	2 911,00	5,50%	3 071,11	41 329,00	5,50%	43 602,10			
Diagnostics Amiante	9 000,00	5,50%	9 495,00		5,50%	0,00	9 000,00	5,50%	9 495,00			
Contrôle Technique	3 000,00	5,50%	3 165,00		5,50%	0,00	3 000,00	5,50%	3 165,00			
Conduite d'opération 1,33%	9 105,00	0,00%	9 105,00	599,00	0,00%	599,00	8 506,00	0,00%	8 506,00			
Coordinateur SPS	2 000,00	5,50%	2 110,00		5,50%	0,00	2 000,00	5,50%	2 110,00			
REVISION 2,66%	18 210,00	5,50%	19 211,55	1 198,03	5,50%	1 263,92	17 011,97	5,50%	17 947,63			
TOTAL OPERATION:	848 515,00		894 682,55	50 955,03		53 724,61	797 559,97		840 957,94			

FINANCEMENT PREVISIONNEL

	TOTAL	TOTAL	TOTAL
Prêt Banque des Territoires 20 ans	447 341,00 €	26 862,00 €	420 479,00 €
Subvention ANRU	18 000,00 €	18 000,00 €	- €
Subvention Région Centre	49 400,00 €	- €	49 400,00 €
Subvention Ville de Bourges (Protocole CGLLS)	150 000,00 €	- €	150 000,00 €
Fonds propres	229 941,55 €	8 862,61 €	221 078,94 €
TOTAL	894 682,55 €	53 724,61 €	840 957,94 €

En conséquence, je vous demande l'autorisation de poursuivre les études et de lancer toutes les actions pour la réalisation de ce projet (désignation du maitre d'œuvre dans le respect des règles de la commande publique, du SPS, du contrôle technique, des différents diagnostics ainsi que le lancement de la consultation travaux) dans le respect des équilibres financiers présentés et des crédits budgétaires inscrits.

Je vous demande également de valider le prix de revient de cette opération, ainsi que le plan de financement prévisionnels.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 5
POUR : 5 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION

Le Bureau autorise la poursuite des études et le lancement de toutes les actions pour la réalisation de ce projet (désignation du maître d'œuvre dans le respect des règles de la commande publique, du SPS, du contrôle technique, des différents diagnostics ainsi que le lancement de la consultation travaux) dans le respect des équilibres financiers présentés et des crédits budgétaires inscrits et valide le le prix de revient de cette opération, ainsi que le plan de financement prévisionnels.

.....
Le Secrétaire de Séance,
François DESCHAMPS

.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 18 septembre 2025
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE



BUREAU DU 17/09/2025

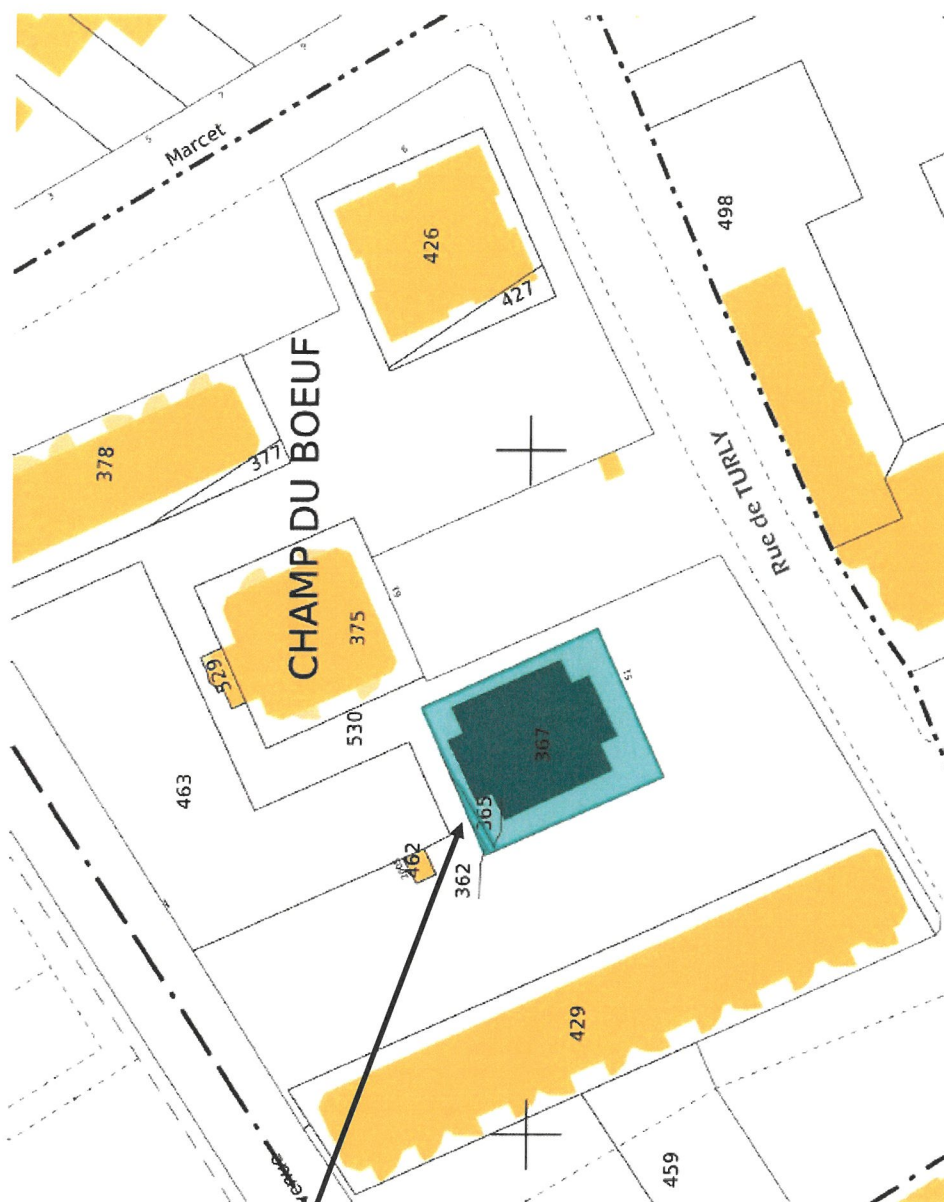
Réhabilitation Thermique de 20 logements

Bâtiments OD - Bourges Nord - Groupe 3046



Localisation du projet

Bâtiment OD :
51 rue de Turly
Quartier des Gibjoncs



Objectif de l'opération

- **Réhabilitation thermique de 20 logements conformément à la programmation 2024 du PSP.**

Les travaux proposés ci-dessous sont en adéquation avec :

- les travaux arrêtés dans le PSP;
- la réunion de revue de projet du 25 juin 2025;
- l'audit Terrasse réalisé par le cabinet SECC.

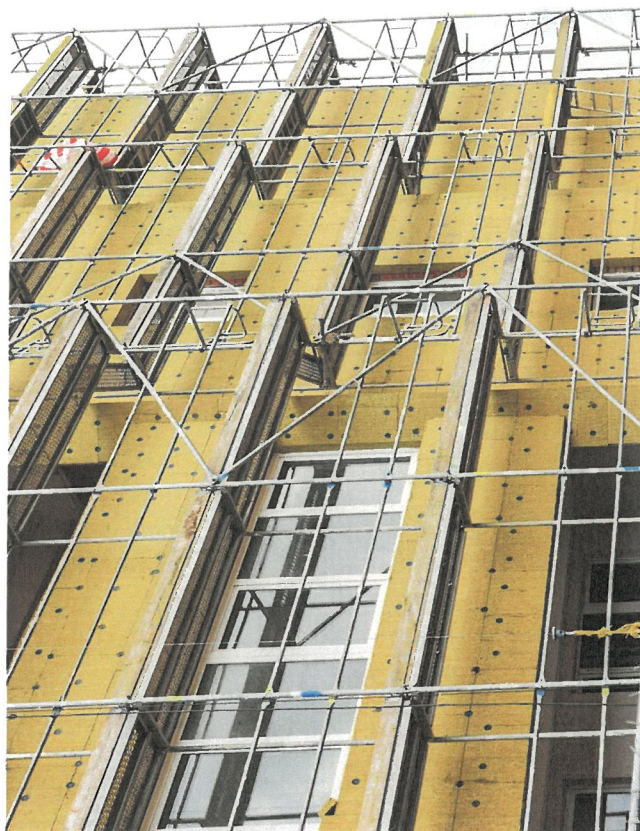
➤ **Résidentialisation**

- **Le CEI du 8 juillet 2025 a donné un avis favorable à l'opération**



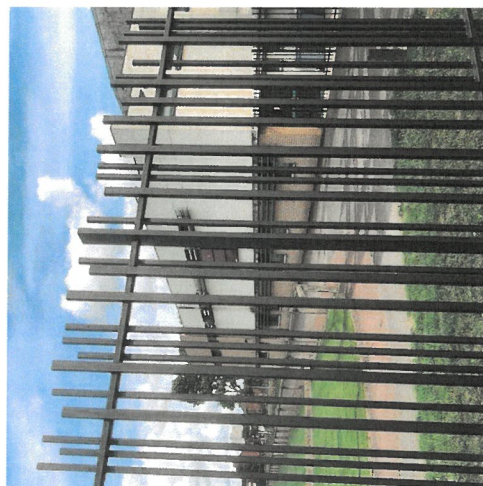
Bouquet de travaux

- Réfection de la terrasse + sécurisation
- Réalisation d'une ITE
- Mise en place de VR électrique
- Isolation des plafonds des caves
- Réfection de l'électricité des parties communes
- Réfection de l'électricité des logements
- Remplacement des chauffages bain gaz
- Création d'un système de ventilation mécanique
- Condamnation des colonnes VO
- Réfection des embellissements de la cage d'escalier



Résidentialisation

- Réfection des embellissements des halls
- Mise en place d'une clôture au droit de l'entrée y compris portillon d'accès sécurisé
- Plantation et aménagement de l'espace privatisé



Estimation des travaux

LOTS	ESTIMATIONS
LOT 1 - TERRASSES	78 000€
LOT 2 - ITE	220 000€
LOT 3 - MENUISERIES	77 000€
LOT 4 – ELECTRICITE	105 000€
LOT 5 - VMC	66 000€
LOT 6 - PLOMBERIE	52 000€
LOT 7 - ISOLATION	25 000€
LOT 8 - PEINTURE	16 000€
LOT 9 - RESIDENTIALISATION	45 000€
TOTAL	684 000€
Sous station chauffage	60 000€

Prix de revient prévisionnel

Cité		3046		
Nombre de logements		20		
		€ H.T	Taux de TVA LASM	Prix de revient Taux Réduit
FONCIER		0,00		0,00
TRAVAUX €		762 960,00		804 922,80
Résidentialisation		45 000,00	5,50%	47 475,00
Lot 1 ITE		220 000,00	5,50%	232 100,00
Lot 2 ETANCHEITE		78 000,00	5,50%	82 290,00
Lot 3 VENTILATION		66 000,00	5,50%	69 630,00
Lot 4 FERMETURE (VR solaires)		77 000,00	5,50%	81 235,00
Lot 5 ELECTRICITE (Communs + Logements)		105 000,00	5,50%	110 775,00
Lot 6 PEINTURE /REVETEMENT DE SOL (Cage d'escalier)		16 000,00	5,50%	16 880,00
Lot 7 ISOLATION (plafonds caves)		25 000,00	5,50%	26 375,00
Lot 8 PLOMBERIE (Ballon électrique + condamtion VO)		52 000,00	5,50%	54 860,00
Sous station chauffage (hors AO)		60 000,00	5,50%	63 300,00
Imprévus	3%	18 960,00	5,50%	20 002,80
HONORAIRES		67 345,00		70 548,20
Maitre d'œuvre	7%	44 240,00	5,50%	46 673,20
Diagnostics Amiante		9 000,00	5,50%	9 495,00
Contrôle Technique		3 000,00	5,50%	3 165,00
Conduite d'opération	1,50%	9 105,00	0,00%	9 105,00
Coordinateur SPS		2 000,00	5,50%	2 110,00
REVISION	3,0%	18 210,00	5,50%	19 211,55
TOTAL OPERATION:		848 515,00		894 682,55

FINANCEMENT PREVISIONNEL

	TOTAL
Prêt Banque des Territoires 20 ans	447 341,00 €
Subvention ANRU	18 000,00 €
Subvention Région Centre	49 400,00 €
Subvention Ville de Bourges (Protocole CGLLS)	150 000,00 €
Fonds propres	229 941,55 €
TOTAL	894 682,55 €